



# Einladung

zur ausserordentlichen Generalversammlung der  
Züblin Immobilien Holding AG

Donnerstag, 19. November 2009, 15.00 Uhr (Türöffnung: 14.30 Uhr)  
Hotel Park Hyatt Zürich, Ballsaal, Beethovenstr. 21, 8002 Zürich

**züblin**  
IMMOBILIEN

# Traktanden

1. Streichung der Statutenbestimmung über das genehmigte Kapital
2. Streichung der Statutenbestimmung über das bedingte Kapital
3. Kapitalherabsetzung mit Nennwertreduktion und Zuweisung an die freien Reserven
4. Streichung der Statutenbestimmung über Sacheinlagen
5. Anpassung der Statuten an das Bucheffektengesetz

# Einleitung

Sehr geehrte Aktionärinnen  
Sehr geehrte Aktionäre

Der Verwaltungsrat lädt Sie hiermit zu einer ausserordentlichen Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG ein, deren vorrangiges Traktandum der Beschluss über eine Kapitalherabsetzung mit Nennwertreduktion und Zuweisung an die freien Reserven ist. Weiter beantragt der Verwaltungsrat den Aktionären und Aktionärinnen die Streichung der Bestimmungen über das genehmigte und das bedingte Kapital. Schliesslich ergreift der Verwaltungsrat die Gelegenheit, Ihnen eine Bereinigung und eine technische Anpassung der Statuten zu beantragen. Im ersten Teil dieser Einladung finden Sie die detaillierte Umschreibung der Traktanden sowie die Anträge und Erläuterungen des Verwaltungsrats. Der zweite Teil enthält Ausführungen zu den organisatorischen Aspekten der ausserordentlichen Generalversammlung.

Zürich, 29. Oktober 2009

Für den Verwaltungsrat



Andrew N. Walker  
Präsident des Verwaltungsrats

# Traktanden

## **1. Streichung der Statutenbestimmung über das genehmigte Kapital**

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, Artikel 3a der Statuten betreffend genehmigtes Kapital ersatzlos zu streichen und entsprechend (unter Berücksichtigung des Traktandums 2) Artikel 3c und 3d der Statuten neu als Artikel 3a und 3b zu nummerieren.

Erläuterung:

Im Rahmen seiner Überlegungen zur Governance der Gesellschaft ist der Verwaltungsrat der Auffassung, dass eine mögliche Kapitalerhöhung derzeit grundsätzlich nur mit Zustimmung der Aktionäre anlässlich einer Generalversammlung beschlossen werden sollte. Entsprechend besteht nach Ansicht des Verwaltungsrats aktuell kein Bedürfnis nach einem genehmigten Kapital, weshalb die entsprechende Bestimmung ersatzlos gestrichen werden kann. Die Aktionäre haben damit die Gewissheit, dass eine mögliche Kapitalerhöhung bis auf weiteres nur mittels gesonderten Beschlusses durch die Aktionäre durchgeführt werden kann.

## **2. Streichung der Statutenbestimmung über das bedingte Kapital**

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, Artikel 3b der Statuten betreffend bedingtes Kapital ersatzlos zu streichen und entsprechend (unter Berücksichtigung des Traktandums 1) Artikel 3c und 3d der Statuten neu als Artikel 3a und 3b zu nummerieren.

Erläuterung:

Nach dem Auslaufen der Wandelanleihe 2002–2008 und der Pflichtwandelanleihe 2004–2009 (mit Pflichtwandelung am 10. November 2009) hat die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Generalversammlung keine Wandelrechte ausstehend, die zu einem Bezug von Aktien der Züblin berechtigen und das Bestehen eines bedingten Kapitals erfordern würden. Bereits an der letzten Generalversammlung wurde zudem die statutarische Bestimmung über das bedingte Kapital für die Bedienung von Management-Optionen aufgehoben. Aus den unter Traktandum 1 ausgeführten Überlegungen ist der Verwaltungsrat vor diesem Hintergrund der Auffassung, dass derzeit kein Bedürfnis nach einem bedingten Kapital für Wandel- und Optionsanleihen oder für ähnliche Produkte besteht, weshalb die entsprechende Bestimmung gestrichen werden kann.

### 3. Kapitalherabsetzung mit Nennwertreduktion und Zuweisung an die freien Reserven

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, eine Kapitalherabsetzung mit Nennwertreduktion und Zuweisung an die freien Reserven im Betrag von CHF 6.15 pro Aktie vorzunehmen.

Entsprechend beantragt der Verwaltungsrat:

- Das Aktienkapital der Gesellschaft von CHF 427 030 074.90 um CHF 367 305 588.90 auf CHF 59 724 486 herabzusetzen\*.
- Als Ergebnis des Prüfungsberichts festzustellen, dass die Forderungen der Gläubiger trotz der vorgenannten Kapitalherabsetzung voll gedeckt sind.
- Die Herabsetzung des Aktienkapitals durch Reduktion des Nennwerts jeder einzelnen der 59 724 486 Namenaktien von bisher CHF 7.15 pro Aktie um CHF 6.15 pro Aktie auf neu CHF 1.00 pro Aktie und durch Zuweisung von CHF 6.15 pro Aktie (total CHF 367 305 588.90) an die freien Reserven der Gesellschaft durchzuführen\*.
- Die Statuten unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse wie folgt zu ändern\*:  
**Artikel 3 – Höhe des Aktienkapitals, Anzahl, Nennwert und Art der Aktien**  
 Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 59 724 486 und ist eingeteilt in 59 724 486 voll liberierte Namenaktien zu je CHF 1.00.

\* Die Höhe des Aktienkapitals sowie die entsprechende Anzahl Aktien basieren auf der Annahme der vollständigen Pflichtwandelung der 6.25% Mandatory Convertible Securities 2004–2009 im Gesamtbetrag von CHF 70 Mio., ausgegeben durch Züblin Immobilien Ltd, Jersey, und garantiert durch Züblin Immobilien Holding AG, Zürich, am 10. November 2009.

Erläuterung:

Die beantragte Kapitalherabsetzung mit Nennwertreduktion und Zuweisung an die freien Reserven erfolgt im Zusammenhang mit der Umsetzung der strategischen Neuausrichtung der Unternehmung – gestrafftes Anlageprofil und Anhebung der Eigenkapitalquote – und somit im Hinblick auf eine mögliche Kapitalmarkttransaktion mit Bezugsrechtsangebot an die bisherigen Aktionäre, die bei günstigen Marktverhältnissen durchgeführt werden könnte. Eine Entscheidung für eine mögliche Kapitalmarkttransaktion bzw. deren Umfang und Zeitpunkt wurde noch nicht getroffen. Eine Kapitalmarkttransaktion mit Bezugsrechtsangebot wäre wiederum Gegenstand einer Generalversammlung, zu der der Verwaltungsrat im gegebenen Zeitpunkt einladen würde.

Aufgrund gesetzlicher Vorschrift sind Kapitalerhöhungen für Schweizer Aktiengesellschaften nur möglich, wenn der Emissionspreis der neuen Aktien mindestens deren Nennwert entspricht. Der Nennwert der Züblin-Aktien beträgt heute CHF 7.15. Da der Aktienkurs tiefer ist, ist es für Züblin zurzeit nicht möglich, neue Aktien auszugeben. Deshalb soll der Nennwert auf CHF 1.00 je Aktie reduziert und damit die Möglichkeit geschaffen werden, eine Kapitalerhöhung durchzuführen. Diese Transaktion hat keinerlei Einfluss auf den inneren Wert der Gesellschaft, da der Herabsetzungsbetrag den freien Reserven zugewiesen wird.

Die Kapitalherabsetzung kann erst nach der Publikation des Schuldenrufs gemäss Art. 733 des Obligationenrechts («OR») vollzogen werden. Dieser Schuldenruf wird nach der Generalversammlung im Schweizerischen Handelsamtsblatt veröffentlicht. Die Gläubiger können innerhalb von zwei Monaten nach dem Datum der dritten Veröffentlichung des Schuldenrufs ihre Ansprüche anmelden und Befriedigung oder Sicherstellung gemäss Art. 734 OR verlangen. Das Aktienkapital wird erst herabgesetzt werden, wenn die Frist für die Anmeldung der Forderungen abgelaufen ist und alle angemeldeten Ansprüche erfüllt oder sichergestellt worden sind. Wenn die Erfüllung dieser Erfordernisse in einer notariellen Urkunde festgestellt wurde, kann die Herabsetzung im Handelsregister eingetragen werden. Dies wird voraussichtlich am 26. Januar 2010 erfolgen.

#### **4. Streichung der Statutenbestimmung über Sacheinlagen**

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, Artikel 23 sowie den Obertitel «VII. Sacheinlagen» der Statuten betreffend Sacheinlagen zu streichen.

Erläuterung:

Die Gesellschaft hat im Jahr 1999 im Rahmen einer Kapitalerhöhung Sacheinlagen übernommen. Diese Übernahmen sind als Sacheinlagen in Artikel 23 der Statuten offengelegt. Gemäss Art. 628 Abs. 4 OR kann die Generalversammlung nach zehn Jahren Bestimmungen der Statuten über Sacheinlagen oder Sachübernahmen aufheben. Die Frist von zehn Jahren für die Aufhebung des Artikels 23 der Statuten ist am 13. September 2009 abgelaufen.

#### **5. Anpassung der Statuten an das Bucheffektengesetz**

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, Artikel 3d bzw. gemäss Traktanden 1 und 2 neu Artikel 3b der Statuten betreffend den Titeldruck und die Übertragung von Aktien wie folgt an das Bucheffektengesetz anzupassen:

##### **Artikel 3b**

Wertrechte

Die Aktien sind als Wertrechte ausgestaltet und weder in einer Globalurkunde noch in Zertifikaten, Einzelurkunden oder in anderer Form verurkundet. Den Aktionären steht kein Anspruch auf Ausstellung eines Aktientitels zu, doch können sie jederzeit von der Gesellschaft eine Bescheinigung über ihre Stellung als Aktionär verlangen. Die Gesellschaft führt ein Wertrechtebuch gemäss den Bestimmungen von Art. 973c OR.

Erläuterung:

Per 1. Januar 2010 wird das Bundesgesetz über Bucheffekten (BEG) in Kraft treten. Die Statuten sollen an das BEG und die damit einhergehenden neuen Bestimmungen des Obligationenrechts (darunter der neue Art. 973c OR zu Wertrechten) angepasst werden. Die Änderung der Statuten dient der Klarstellung der neuen Rechts-situation. Materiell wird sich für die Aktionäre jedoch nichts ändern.

# Organisatorisches

## **Stimmberechtigung und Zutritt zur Generalversammlung**

Stimmberechtigt sind alle Aktionäre, welche am 18. November 2009 mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen sind. Allen Aktionären, die bis zum 6. November 2009 bei der Züblin Immobilien Holding AG mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen werden, wird die Einladung zusammen mit der Traktandenliste automatisch zugestellt. Diese Aktionäre können ihre Eintrittskarten mit dem der Einladung beigefügten Bestellschein bis zum 13. November 2009 (Datum des Posteingangs) bei folgender Adresse anfordern:

Züblin Immobilien Holding AG, c/o SIX SAG AG, Postfach, CH-4609 Olten

Aktionäre, welche zwischen dem 6. und 18. November 2009 mit Stimmrecht ins Aktienregister eingetragen werden, können am 19. November 2009 vor Beginn der Generalversammlung am Aktionärsschalter eine Eintrittskarte beziehen. Aktionäre, welche ihre Aktien vor der Generalversammlung veräussern, sind nicht mehr stimmberechtigt. Im Falle eines Verkaufs sämtlicher Aktien ist die ausgestellte Eintrittskarte an die Züblin Immobilien Holding AG zurückzusenden. Im Falle eines Verkaufs eines Teils der Aktien muss der Aktionär die Eintrittskarte vor der Generalversammlung am Aktionärsschalter berichtigen lassen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind ebenfalls zur Generalversammlung eingeladen.

## **Vollmachterteilung**

Aktionäre, die nicht persönlich an der Generalversammlung teilnehmen können, haben die Möglichkeit, sich durch einen Dritten, ihren Depotvertreter im Sinne von Art. 689d OR, die Züblin Immobilien Holding AG (Organvertreter) oder den unabhängigen Stimmrechtsvertreter im Sinne von Art. 689c OR, Herrn Andres Schenker, c/o TRESAG Treuhand- & Unternehmensberatungs AG, Gessnerallee 28, 8021 Zürich, vertreten zu lassen. Ohne ausdrückliche anderslautende Weisung üben der Depotvertreter, der Organvertreter und der unabhängige Stimmrechtsvertreter das Stimmrecht gemäss den Anträgen des Verwaltungsrats aus. Für die Vollmachterteilung ist die Eintrittskarte entsprechend auszufüllen und unterzeichnet dem Bevollmächtigten zuzustellen.

## **Depotvertreter**

Depotvertreter im Sinne von Art. 689d OR werden gebeten, der Gesellschaft die Anzahl der von ihnen vertretenen Aktien möglichst frühzeitig mitzuteilen, spätestens aber bis 17. November 2009, 12.00 Uhr. Als Depotvertreter gelten die dem Bundesgesetz vom 8. November 1934 über die Banken und Sparkassen unterstellten Institute sowie gewerbsmässige Vermögensverwalter.

Züblin Immobilien Holding AG  
Claridenstrasse 20  
CH-8002 Zürich

Telefon +41 (0)44 206 29 39  
info@zueblin.ch  
www.zueblin.ch

Verantwortlich  
für Investor Relations:  
Bruno Schefer

bruno.schefer@zueblin.ch



**Mix**

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten  
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften  
www.fsc.org Zert.-Nr. SQS-COC-100142  
© 1996 Forest Stewardship Council